

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 décembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 12 octobre 2018 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. Les 6 février 2003 et 7 novembre 2011, les parties ont conclu des contrats de bail portant sur la location de locaux commerciaux aux 1^{er} et 2^e étage de l'immeuble sis [...].

Les loyers s'élevaient à 2'225 fr. et à 2'990 fr. par mois, acomptes de charges compris.

2. Par courrier recommandé du 14 mars 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de verser dans un délai de trente jours un montant de 3'259 fr. – représentant le loyer brut dû pour le mois de mars 2018 –, en lui indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai, elle résilierait le bail, conformément à l'art. 257d CO.

3. Par formules officielles datées du 24 avril 2018, adressées à la locataire, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 mai 2018.

4. Le 16 août 2018, la bailleuse a saisi le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut d'une requête d'expulsion de la locataire.

5. Par ordonnance du 12 octobre 2018, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut a ordonné à G. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 12 novembre 2018 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux sis au 1^{er} et 2^e étage) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a fixé les frais et dépens (IV à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Par acte du 5 novembre 2018, G._____ a interjeté appel contre cette ordonnance.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

6.

6.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

6.2 En l'espèce, l'ordonnance entreprise a été notifiée à l'appelante le 16 octobre 2018, de sorte que le délai d'appel de 10 jours arrivait à échéance le 26 octobre 2018. L'appel, déposé le 5 novembre 2018, est tardif et doit dès lors être déclaré irrecevable. Supposé recevable, il aurait de toute manière dû être rejeté pour les motifs exposés ci-après.

7.

7.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le

délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

7.2 En l'occurrence, même à supposer recevable, l'appel aurait été infondé au vu de la jurisprudence qui précède dans la mesure où l'appelante n'a fait valoir aucun autre argument hormis le fait que tous les loyers auraient été payés - postérieurement à la résiliation du bail - jusqu'au 30 novembre 2018, y compris les frais de l'agent d'affaires breveté de l'intimée, ce qui ne suffit pas à rendre l'expulsion caduque.

8. Compte tenu de ce qui précède, l'appel, manifestement tardif, doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe, le cas échéant, à l'appelante un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais fournie par l'intimée (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante versera dès lors à l'intimée la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est irrecevable.

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante G._____ et compensés avec l'avance de frais fournie par l'intimée B._____.

- III.** L'appelante G._____ doit verser à l'intimée B._____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- IV.** Le dossier de la cause est renvoyé au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à G._____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux sis au 1^{er} et 2^e étage).

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- G. _____,
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour B. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :